RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation dans la RMR de St. John's était de 0,8 % en octobre 2008, alors qu'il atteignait 2,6 % un an plus tôt.
- L'amélioration de l'activité économique et de l'emploi a favorisé un accroissement de la demande sur le marché locatif de la région de St. John's en 2008.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres était de 630 $ dans l'ensemble des trois zones de l'Enquête.
- C'est St. John's Ouest (zone 2) qui a affiché le taux d'inoccupation le plus bas de la région, soit 0,7 %.

Figure 1

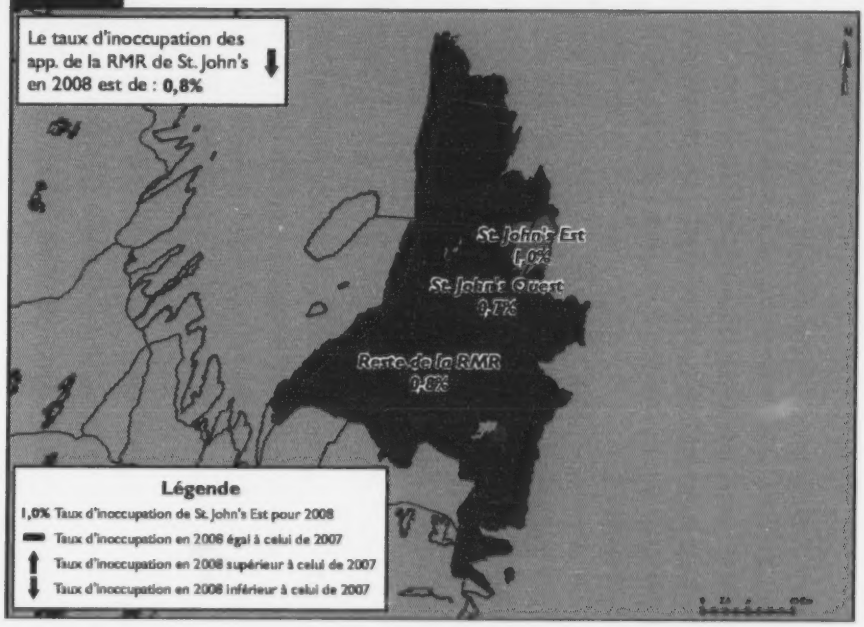


Table des matières

2 Enquête sur les logements locatifs, St. John's

6 Perspectives du marché locatif

8 Aperçu national

9 Carte de zone

10 Description des zones

19 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Enquête sur les logements locatifs, St. John's, 2008

Le taux d'inoccupation a baissé dans la région de St. John's en 2008

Le taux d'inoccupation a diminué en 2008 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, et les hausses de loyers ont été généralisées. Cette baisse du taux d'inoccupation, la deuxième d'affilée, est due en grande partie à la vigueur de l'activité économique et de l'emploi dans la région. L'intensification de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle, les ventes S.I.A.® records et l'offre limitée de logements de revente se sont traduites par des hausses de prix importantes, ce qui a rendu l'accession à la propriété difficile pour les ménages locataires.

Dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL pendant les deux premières semaines d'octobre, 3 636 appartements d'initiative privée ont été dénombrés dans la RMR de St. John's. Seulement 30 d'entre eux étaient vacants, ce qui représente un taux d'inoccupation faible, soit 0,8 %, contre 2,6 % un an auparavant. Le taux a donc décru de 1,8 point de pourcentage, pour enregistrer une deuxième baisse depuis 2003 et atteindre son niveau le plus bas depuis 1980.

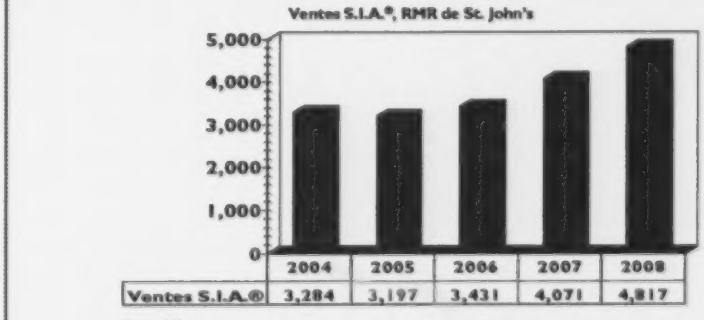
Une diminution du taux d'inoccupation a été observée dans toutes les zones de l'agglomération de St. John's. La plus marquée s'est produite dans la zone 3 (reste de la RMR), où le taux est descendu à 0,8 %, alors qu'il atteignait 6,1 % en 2007. Il est passé de 2,0 % en 2007 à 1,0 % cette année dans St. John's Est (zone 1) et de 2,3 % à 0,7 % dans St. John's Ouest (zone 2). Dans l'ensemble de la ville de St. John's (zones 1 et 2), le taux s'établissait à 0,8 %, comparativement à 2,1 % en 2007. À l'échelle régionale, c'est dans la catégorie des studios que la proportion d'unités vacantes était la plus élevée (1,4 %) et dans celle des appartements de trois chambres qu'elle était la plus basse (0,4 %). Quant aux appartements de une et de deux chambres, les taux s'établissaient respectivement à 0,9 et à 0,7 %.

Un examen plus poussé du parc locatif privé a fait ressortir une tendance intéressante : le taux d'inoccupation est inversement proportionnel à la taille des immeubles locatifs. En d'autres termes, il était plus difficile de trouver des logements locatifs dans les immeubles d'appartements de grande taille en 2008. Ce sont les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant de 3 à 5 unités qui présentaient le taux d'inoccupation le plus élevé en octobre 2008, soit 2,0 %; les gros ensembles de 50 à 99 unités ont enregistré un taux quasi nul (0,2 %), et ceux de plus de 100 logements, un taux de 0 %. Le taux d'inoccupation s'établissait à 1,7 % dans les immeubles de 6 à 19 unités et à 0,7 % dans ceux qui en comptent de 20 à 49. Ces résultats laissent présager qu'en 2009, la hausse de loyer la plus marquée aura lieu dans les immeubles comportant 50 logements et plus.

Les pourcentages suivants de variation du loyer moyen ont été calculés à partir d'un échantillon fixe composé d'immeubles visés par les deux éditions de l'Enquête (2007 et 2008). Si les résultats étaient contrastés l'an passé, les loyers moyens de tous les types de logements ont affiché de modestes augmentations en 2008. Celui des studios était de 487 $, et l'augmentation pour un échantillon fixe de logements de cette taille a été de 5,3 %. Dans le cas des appartements de une, de deux et de trois chambres, il s'établissait respectivement à 558, 630 et 691 $, et les augmentations pour des échantillons fixes de

Figure 2

Ventes S.I.A.® records en 2008



	2004	2005	2006	2007	2008
Ventes S.I.A.®	3,284	3,197	3,431	4,071	4,817

Source : ACI
S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Note : Données d'octobre à septembre, période qui concorde avec le cycle de l'Enquête sur les logements locatifs.

logements de ces catégories ont été de 3,6, de 3,8 et de 4,4 %. Le loyer moyen de l'échantillon fixe de logements de toutes tailles s'est accru de 4,0 %. La hausse du loyer moyen des appartements d'initiative privée reflète la pression à la hausse exercée sur les loyers par les bas taux d'inoccupation, l'augmentation du coût de l'énergie et les efforts de la part des propriétaires-bailleurs pour recouvrer les sommes accrues que nécessitent l'exploitation et l'entretien de leurs immeubles d'appartements.

Cette année encore, le niveau des loyers a limité la construction de gros ensembles de logements locatifs en rendant l'équation loyers/retour anti-économique. Le marché locatif local est aux prises avec cette situation depuis plus de vingt ans maintenant. Par contre, la dynamique du marché est en train de changer, puisqu'il y a une diminution des logements possédés par le secteur privé et un accroissement de ceux qui appartiennent à des entreprises. Ces entreprises ont un intérêt direct dans le marché locatif local, puisqu'elles ont fait l'acquisition de nombreux immeubles d'appartements au cours des dernières années. En conséquence, on peut s'attendre à ce que ces dernières, ainsi que d'autres acteurs, s'engagent dans la construction de logements collectifs au cours des prochaines années, lorsque les loyers moyens auront atteint le niveau de faisabilité des projets.

La performance du marché locatif local dépend de plusieurs facteurs. Ces derniers, qui influent soit sur la demande, soit sur l'offre, sont demeurés assez constants au fil des ans. Parmi les facteurs clés ayant une incidence à court terme sur la demande de logements locatifs, on compte l'activité économique, la situation de l'emploi, l'immigration et le taux de propriétaires-occupants. Quant à l'offre sur le marché, elle évolue en fonction des ajouts faits au parc locatif – par la construction de logements ou l'aménagement d'appartements dans des bâtiments ou des locaux vacants – et en fonction du nombre d'appartements locatifs convertis en d'autres modes d'occupation (copropriétés, hôtels, etc.). La démolition d'immeubles locatifs pour permettre d'autres utilisations d'un site ou leur destruction par un incendie peuvent aussi, quoique plus rarement, réduire l'offre sur le marché locatif.

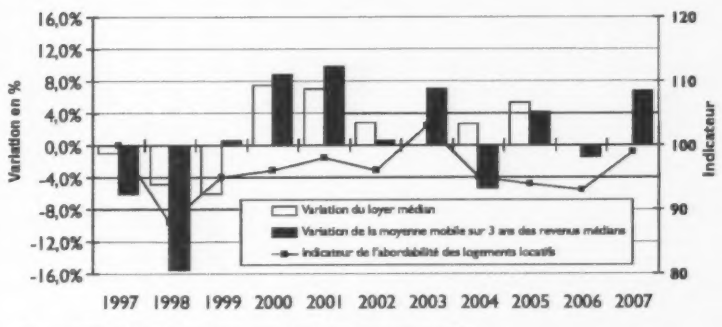
Dans le passé, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL se limitait aux immeubles comptant au moins trois appartements. Toutefois, la demande et l'offre dans ce segment subissent les effets de la concurrence exercée par le marché locatif secondaire, sur lequel la SCHL recueille de l'information depuis 2007. Ce marché comprend des maisons individuelles, des jumelés, des maisons en rangée, des duplex et d'autres habitations dont la plupart sont des logements accessoires. Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire les appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, les appartements en copropriété, les unités se trouvant dans des établissements institutionnels ainsi que les habitations dont le type était impossible à déterminer au moment de l'Enquête. On estime à 12 687 le nombre de ménages occupant un logement locatif du marché secondaire dans la RMR de St. John's et à 618 $ le loyer moyen de ce type d'unité (par rapport à 592 $, en 2007). Les résultats détaillés de l'enquête sur le marché locatif secondaire sont présentés aux tableaux 5.1 et 5.2.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

D'après l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs nouvellement établi par la SCHL, l'abordabilité des logements locatifs a diminué cette année dans la RMR de St. John's, après l'amélioration enregistrée l'an passé. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a

Figure 3

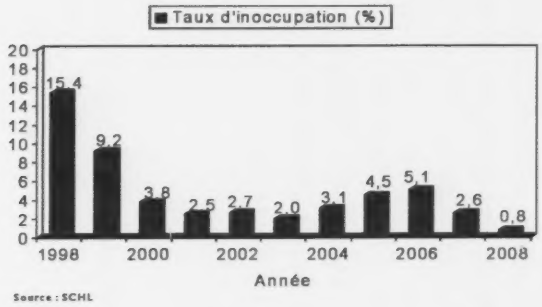
Indicateur de l'abordabilité



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu) et SCHL

Figure 4

Évolution du taux d'inoccupation des appartements RMR de St. John's



Source : SCHL

augmenté de 5 % en 2008, alors que le revenu médian des ménages locataires s'est accru d'environ 1 %. Résultat, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la RMR se situe cette année à 83*.

* Des précisions concernant l'indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête.

L'analyse détaillée qui suit porte sur les principaux facteurs ayant influé sur la performance du marché locatif de la RMR de St. John's en 2008.

La transition entre la location d'un logement et l'accession à la propriété s'effectue plus lentement

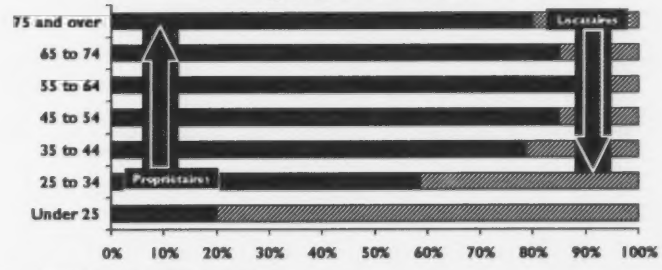
La construction résidentielle ayant dépassé les résultats de 2007 et les ventes S.I.A.® étant en voie d'atteindre un nouveau sommet cette année, la valeur des habitations s'est accrue considérablement sur le marché local. En conséquence, l'accession à la propriété est devenue plus difficile en 2008 pour l'important segment d'acheteurs d'une première habitation ainsi que pour d'autres groupes de ménages locataires. Les ventes S.I.A.® ont été 18 % plus nombreuses entre octobre 2007 et septembre 2008 que pendant la période correspondante un an auparavant, et le prix S.I.A.® moyen s'est accru de 19 % pendant cette période. Résultat : les locataires souhaitant accéder à la propriété ont vu décroître l'offre de logements bon marché existants. La construction résidentielle s'intensifiant, les logements neufs, plus chers, constituent une autre possibilité, mais leurs prix ne sont pas à la portée de la plupart des accédants et autres ménages locataires. Qui plus est, nombre d'habitations récemment construites sont des maisons haut de gamme à deux étages, destinées au segment de plus en plus important d'acheteurs à la recherche d'habitations d'un cran supérieur, composé de jeunes familles locales en croissance et de familles d'immigrants.

Deux facteurs démographiques continuent aussi d'ajouter au bassin de locataires potentiels : la génération de l'écho-boom qui quitte le domicile parental ou les collectivités rurales, et l'afflux continu de migrants attirés dans l'agglomération de St. John's par les possibilités d'emploi et les établissements d'enseignement. Ces deux facteurs ont alimenté la demande locative en 2008, ce qui a contribué à faire baisser le taux d'inoccupation et à faire monter les loyers.

Figure 5

Les caractéristiques démographiques des jeunes jouent un rôle clé dans le marché locatif

Taux de locataires et de propr.-occ. selon l'âge du soutien du ménage, RMR de St. John's



Source : Statistique Canada Recensement 2006

Il est vrai que certains locataires capables d'acheter une habitation ne sont pas disposés à assumer les coûts et les responsabilités supplémentaires liés à la possession d'un logement, c'est-à-dire les paiements hypothécaires, l'impôt foncier, les primes d'assurance, l'entretien et les coûts qui lui sont associés ainsi que le coût plus élevé des services publics. La baisse globale du taux d'accession à la propriété est considérée comme un facteur clé du resserrement du marché locatif en 2008.

Les jeunes de moins de 25 ans jouent un rôle déterminant

Même si certains locataires restent à bail pendant de longues périodes et que d'autres ne deviendront jamais propriétaires d'un logement, la condition de locataire est une situation temporaire pour de nombreux ménages. Certains sont en période de transition et d'autres tentent d'épargner ou d'accroître leur revenu personnel jusqu'à ce qu'ils puissent assumer les coûts supplémentaires qu'entraîne l'achat d'un logement. Ces ménages sont non seulement capables mais aussi désireux d'acheter une habitation et d'assumer toutes les responsabilités qu'implique le fait d'être propriétaires.

Traditionnellement, la diminution de la demande d'habitations locatives causée par l'accession à la propriété est compensée en grande partie par l'arrivée de la génération suivante de jeunes sur le marché. De fait, environ 90 % des jeunes ménages (c'est-à-dire ceux dont le principal soutien a moins de 25 ans) sont locataires. Année après année, ce sont surtout les jeunes qui constituent la principale source de la demande de logements locatifs. Comme nous l'avons indiqué plus haut, la conjoncture difficile pour l'accession à la propriété en 2008 a empêché bien des ménages locataires de ce groupe d'âge d'acquérir un logement. Signalons qu'une étude effectuée récemment par l'Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH) montre que, malgré sa taille, le segment des accédants à la propriété occupe le dernier rang parmi les marchés que ciblent les entrepreneurs. Il est donc probable que la situation actuelle se prolongera l'an prochain, puisqu'on s'attend à ce que les prix continuent d'augmenter. Il importe de noter que, ces dernières années, St. John's n'a pas accueilli le volume normal de jeunes pour occuper les logements locatifs laissés vacants par les accédants à la propriété. Cependant, cette tendance semble avoir été compensée par un recul de l'accession à la propriété chez les jeunes, à un point tel que le taux d'inoccupation a continué de diminuer dans toutes les catégories de logements en 2008. Ces facteurs démographiques sont considérés comme l'un des éléments qui sous-tendent la conjoncture actuelle du marché locatif.

La vive activité économique a des répercussions sur le marché locatif

La vive activité économique dans la région de St. John's a contribué à un accroissement de la demande de logements locatifs en 2008, ce qui s'est traduit par une hausse des loyers et une baisse du taux d'inoccupation. La production pétrolière au large des côtes et l'annonce concernant le projet Hebron en août 2007 ont continué de stimuler l'économie locale et de soutenir le marché de l'habitation. L'annonce de la signature de l'entente officielle sur le projet Hebron en août dernier a donné à l'industrie pétrolière un élan supplémentaire, qui a continué d'alimenter l'optimisme sur le marché locatif local.

L'activité économique a été soutenue par la hausse des exportations pétrolières et minérales, l'expansion des activités et des forages pétroliers de White Rose et l'entrée en phase de planification du projet Hebron. Par contre, la baisse de l'extraction pétrolière en mer par rapport à l'an passé devrait avoir pour effet d'atténuer la hausse du PIB en 2008. De fait, la production pétrolière durant les huit premiers mois de l'année a été inférieure de 9,2 % à celle de la même période en 2007. Il n'en demeure pas moins que les prix du pétrole sont demeurés exceptionnellement élevés pendant la première moitié de 2008, ce qui a apporté beaucoup plus de recettes que prévu à la province. En raison de la hausse du prix des matières premières au cours des dernières années, l'exploration minière s'est accrue dans la région intérieure de Terre-Neuve et au Labrador. Il se pourrait toutefois que la récente correction des prix des produits de base laisse entrevoir un

ralentissement de la croissance à court terme. Outre l'expansion globale de l'activité économique, le développement des secteurs minier et pétrolier a contribué à soutenir la demande locative cette année, car un grand nombre des personnes engagées dans ces projets s'installent à St. John's. Ces facteurs économiques fondamentaux ont contribué à la baisse des taux d'inoccupation et à la hausse des loyers cette année.

Depuis quelques années, le marché du travail est très florissant à St. John's, grâce, surtout, à l'essor de l'activité économique et à la croissance engendrée par le secteur pétrolier. En 2007, le taux d'activité a atteint son niveau le plus élevé en 26 ans, et, en 2008, l'emploi a de nouveau atteint des sommets inégalés dans l'agglomération, tandis que le taux de chômage est demeuré bas. Ces deux facteurs ont contribué à la réduction du taux d'inoccupation et à la hausse des loyers. Le resserrement du marché du travail continue d'exercer des pressions à la hausse sur les traitements et les salaires, de sorte que les ménages locataires peuvent plus facilement payer leur loyer. Dans l'ensemble, les revenus des particuliers ont maintenu leur croissance et monteront vraisemblablement encore davantage cette année. Le taux de croissance des ventes au détail devrait être le même qu'en 2007, d'un peu moins de 10 %. Fait à souligner, de janvier à juin 2008, les ventes au détail se sont accrues de 7,1 % par rapport à la même période en 2007. Cette augmentation s'explique en partie par le fait que les Terre-Neuviens qui travaillent en Alberta et retournent passer leurs congés à la maison effectuent des dépenses qui alimentent l'économie de la région de St John's. Ces facteurs ont eux aussi contribué au resserrement global du marché locatif en 2008.

Baisse généralisée des taux de disponibilité

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre, les taux de disponibilité ont baissé pour tous les types d'unités au cours de la dernière année. La proportion globale de logements disponibles a diminué par rapport à octobre 2007, puisqu'elle est passée de 3,5 % à 1,5 %. Les pourcentages se situent entre 1,1 % (logements de trois chambres) et 2,0 % (studios). Au moment de l'Enquête, 1,6 % des unités de une chambre et 1,3 % des unités de deux chambres étaient disponibles. Sont considérés comme « disponibles » les logements vacants ainsi que les logements dont les occupants ont donné un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une perspective un peu plus large des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

L'écart de 0,7 point de pourcentage entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité indique que la tendance à l'accession à la propriété se poursuivra probablement, bien qu'à un rythme plus lent. C'est particulièrement le cas pour les logements de trois chambres, dont les locataires sont souvent des familles qui auraient besoin d'un logement plus grand. Bien que l'accession à la propriété soit un phénomène qui touche tous les types de logements, les ménages occupant des appartements de deux ou de trois chambres – les plus chers en général – sont ceux qui sont les plus susceptibles d'acheter une habitation s'ils le peuvent. Combinée au ralentissement de l'accession à la propriété, la diminution des taux de disponibilité et d'inoccupation devrait continuer de se répercuter sur le marché locatif en 2009.

Perspectives du marché locatif

Perspectives pour 2009

De 2004 à 2006, le taux d'inoccupation a progressé en moyenne de 1,0 point de pourcentage par année. Cette hausse est attribuable en grande partie à la vigueur des ventes d'habitations et au mouvement correspondant d'accession à la propriété des ménages. Toutefois, la baisse appréciable du taux d'inoccupation enregistrée l'an passé et cette année indique clairement que de nombreux ménages locataires ont décidé de continuer à louer une habitation plutôt que d'en acheter une. Selon les prévisions, les marchés du neuf et de la revente demeureront animés l'an prochain, mais l'effet de l'accession à la propriété sur le marché locatif sera encore une fois moins marqué qu'au cours d'années antérieures. En

conséquence, plusieurs facteurs maintiendront de bas taux d'inoccupation en 2009. Le mouvement d'accession à la propriété chez les locataires continuera de ralentir en raison de la hausse de la valeur des propriétés. Par contre, l'exode des 18 à 24 ans se poursuivra, ce qui réduira le bassin de locataires éventuels. En 2009, l'investissement dans le logement locatif n'entraînera qu'une expansion minime de l'offre. En conséquence, on prévoit un taux d'inoccupation de 1,5 % en 2009. Comme le taux d'inoccupation demeurera très bas, on peut s'attendre à voir le loyer des logements de deux chambres augmenter de 11 % l'an prochain, pour atteindre 700 $, puisque d'une part les propriétaires-bailleurs tenteront de recouvrer les sommes accrues qu'ils ont dépensées pour l'exploitation et l'entretien de leurs immeubles de logements, et que, d'autre part, les faibles taux d'inoccupation et l'augmentation du coût de l'énergie exerceront des pressions à la hausse sur les loyers. Toutefois, certains facteurs comme la mise en chantier de grands ensembles et la possibilité d'événements économiques inattendus pourraient avoir une incidence sur les taux d'inoccupation et les loyers en 2009, et infirmer ces prévisions.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

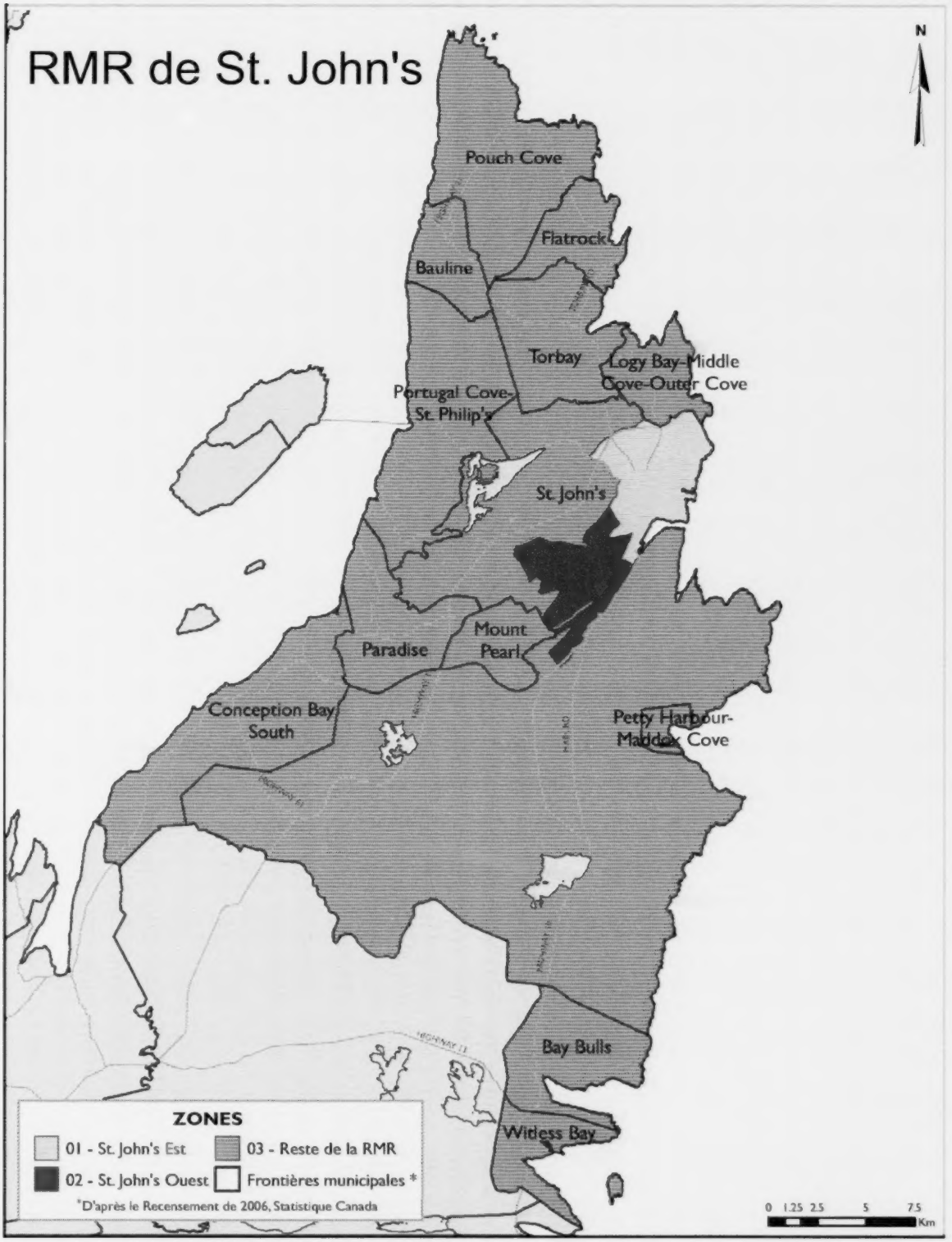
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


RMR de St. John's
N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove
Portugal Cove-St. Philip's
St. John's
Mount Pearl
Paradise
Conception Bay South
Petty Harbour-Maddox Cove
Bay Bulls
Witless Bay
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - St. John's Est	0,5 a	1,0 a	2,1 a	1,8 b	1,7 a	0,6 a	5,4 b	0,0 c	2,0 a	1,0 a
Zone 2 - St. John's Ouest	3,1 b	1,9 b	1,6 a	0,0 b	2,1 a	0,7 a	5,6 c	1,1 a	2,3 a	0,7 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	1,7 a	1,4 a	1,9 a	1,0 a	1,9 a	0,6 a	5,5 b	0,5 a	2,1 a	0,8 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,8 a	0,0 c	3,5 a	1,5 a	24,2 a	0,0 c	6,1 a	0,8 a
St. John's (RMR)	**1,7 a**	**1,4 a**	**1,7 a**	**0,9 a**	**2,1 a**	**0,7 a**	**9,8 b**	**0,4 a**	**2,6 a**	**0,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - St. John's Est	453 a	474 a	537 a	558 a	629 a	629 a	731 a	749 a	589 a	599 a
Zone 2 - St. John's Ouest	495 a	510 a	567 a	568 a	619 a	642 a	651 a	698 a	596 a	614 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	469 a	488 a	552 a	563 a	624 a	636 a	696 a	726 a	593 a	606 a
Zone 3 - Reste de la RMR	387 a	**	496 a	524 a	542 a	577 a	556 a	559 a	529 a	555 a
St. John's (RMR)	**468 a**	**487 a**	**545 a**	**558 a**	**614 a**	**630 a**	**663 a**	**691 a**	**585 a**	**601 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - St. John's Est	2 a	207	10 b	548	4 a	781	0 c	133	16 a	1 670
Zone 2 - St. John's Ouest	3 b	154	0 b	442	6 a	859	1 a	109	10 a	1 564
Ville de St. John's (zones 1-2)	5 a	361	10 a	990	11 a	1 640	1 a	243	27 a	3 234
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0 c	125	3 a	204	0 c	70	3 a	402
St. John's (RMR)	**5 a**	**365**	**10 a**	**1 115**	**14 a**	**1 844**	**1 a**	**312**	**30 a**	**3 636**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - St. John's Est	0,5 a	1,0 a	3,2 b	3,0 a	3,0 a	1,2 a	6,9 b	1,6 c	3,1 a	1,8 a
Zone 2 - St. John's Ouest	5,6 b	3,2 b	2,2 a	0,5 a	3,1 a	1,1 a	6,5 c	1,1 a	3,3 a	1,1 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,8 a	2,0 a	2,7 a	1,9 a	3,1 a	1,2 a	6,7 b	1,4 a	3,2 a	1,5 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,8 a	0,0 c	3,5 a	2,6 a	25,6 a	0,0 c	6,3 a	1,3 a
St. John's (RMR)	**2,7 a**	**2,0 b**	**2,5 a**	**1,6 a**	**3,1 a**	**1,3 a**	**11,1 a**	**1,1 a**	**3,5 a**	**1,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1 - St. John's Est	2,3 a	5,3 a	3,1 a	3,6 b	2,7 c	2,6 b	**	++	2,8 b	3,3 b
Zone 2 - St. John's Ouest	2,8 a	4,5 a	4,0 a	3,3 b	2,8 a	4,5 a	3,0 c	8,0 b	3,6 a	4,5 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,5 a	4,9 a	3,6 a	3,4 a	2,7 a	3,6 a	5,0 d	3,7 d	3,2 a	3,9 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	5,2 b	**	2,0 b	5,2 a	-0,9 a	7,6 a	1,8 a	5,1 a
St. John's (RMR)	**2,4 a**	**5,3 a**	**3,7 a**	**3,6 a**	**2,6 a**	**3,8 a**	**3,9 d**	**4,4 c**	**3,0 a**	**4,0 a**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)										
Avant 1940	2,8 a	**	1,4 a	1,6 c	2,4 a	1,1 a	6,4 c	0,0 c	2,4 a	1,7 b
1940 à 1959	**	**	**	5,0 d	**	1,4 a	**	**	8,0 c	2,7 c
1960 à 1974	0,7 a	0,7 a	1,3 a	0,0 b	1,9 b	1,1 a	29,3 a	0,0 b	3,2 b	0,6 a
1975 à 1989	2,3 a	0,0 b	1,8 a	0,2 a	1,6 a	0,5 a	2,0 a	0,0 b	1,8 a	0,4 a
1990 ou après	**	**	5,2 c	0,0 c	1,8 b	0,0 c	24,8 a	0,0 a	5,2 c	0,0 b
Tous les immeubles	1,7 a	1,4 a	1,7 a	0,9 a	2,1 a	0,7 a	9,8 b	0,4 a	2,6 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)										
Avant 1940	463 a	502 a	529 a	557 a	628 a	636 a	693 a	733 a	595 a	607 a
1940 à 1959	397 b	398 a	557 b	570 a	555 b	620 a	669 b	685 c	563 a	596 a
1960 à 1974	472 a	492 a	571 a	578 a	569 a	586 a	584 b	556 a	548 a	561 a
1975 à 1989	471 a	491 a	552 a	555 a	600 a	637 a	680 a	724 a	583 a	612 a
1990 ou après	**	**	486 a	491 a	721 b	674 b	578 a	597 a	646 b	618 b
Tous les immeubles	468 a	487 a	545 a	558 a	614 a	630 a	663 a	691 a	585 a	601 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	2,4 a	2,4 c	3,8 b	1,8 c	8,8 c	1,4 d	3,8 b	2,0 b
6 à 19 unités	**	**	2,6 b	3,6 d	3,0 b	0,5 a	17,2 a	0,0 b	6,6 b	1,7 c
20 à 49 unités	4,7 a	0,0 a	1,9 a	0,0 a	1,5 a	0,9 a	2,1 a	0,0 a	1,7 a	0,7 a
50 à 99 unités	1,2 a	0,4 a	1,6 a	0,0 a	2,2 a	0,2 a	1,9 a	0,0 a	1,8 a	0,2 a
100 unités et +	2,3 a	0,0 a	1,0 a	0,0 a	0,7 a	0,0 a	**	**	1,5 a	0,0 a
Tous les immeubles	1,7 a	1,4 a	1,7 a	0,9 a	2,1 a	0,7 a	9,8 b	0,4 a	2,6 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	395 a	412 a	471 a	487 a	573 a	568 a	718 a	736 a	538 a	544 a
6 à 19 unités	**	**	526 a	544 b	648 b	602 a	624 a	632 a	615 a	600 a
20 à 49 unités	467 a	491 a	538 a	558 a	614 a	633 a	659 a	674 a	601 a	619 a
50 à 99 unités	476 a	496 a	614 a	620 a	608 a	657 a	**	**	580 a	617 a
100 unités et +	502 a	515 a	578 a	594 a	662 a	673 a	**	**	603 a	612 a
Tous les immeubles	468 a	487 a	545 a	558 a	614 a	630 a	663 a	691 a	585 a	601 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1 - St. John's Est	3,6 b	2,3 b	3,3 d	1,7 c	1,1 a	0,2 a	0,9 a	0,3 a	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	3,8 c	1,6 c	1,2 a	3,7 a	2,4 a	0,8 a	1,7 a	0,2 a	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	3,7 b	2,1 b	2,8 b	2,2 c	1,8 a	0,5 a	1,4 a	0,2 a	1,9 a	0,0 a
Zone 3 - Reste de la RMR	4,3 c	1,4 d	18,6 a	0,0 a	**	**	**	**	**	**
St. John's (RMR)	**3,8 b**	**2,0 b**	**6,6 b**	**1,7 c**	**1,7 a**	**0,7 a**	**1,8 a**	**0,2 a**	**1,5 a**	**0,0 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	2,8 b	**	8,4 c	**	13,9 d	**	a.l.e.	a.l.e.	6,3 b	5,5 d
400 à 499 $	0,7 a	0,7 a	2,4 b	2,8 c	7,1 b	2,4 c	37,0 a	**	5,6 b	1,7 b
500 à 599 $	1,7 c	0,0 c	2,0 a	0,2 a	1,1 a	1,3 a	13,0 d	0,0 c	1,8 a	0,7 a
600 à 699 $	**	**	0,0 c	0,0 b	2,3 a	0,4 a	3,5 b	0,0 b	2,2 a	0,3 a
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	1,5 a	0,0 c	3,3 d	0,0 b	9,5 b	1,0 a	4,7 b	0,3 a
800 $ et +	**	**	**	**	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,0 b	2,4 c
Toutes les fourchettes	1,7 a	1,4 a	1,7 a	0,9 a	2,1 a	0,7 a	9,8 b	0,4 a	2,6 a	0,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement
RMR de St. John's - octobre 2008

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	584 b	570 c	761 a	779 b	719 b	698 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	590 c	594 c	701 b	670 c	639 b	626 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	a.l.e.	453 b	460 b	541 b	558 b	692 c	709 c	515 b	547 b
Tous les types de logement	**	**	458 b	460 b	556 a	568 b	732 a	737 b	592 a	618 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement
RMR de St. John's - octobre 2008

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.07	oct.08
St. John's (RMR)		
Logements individuels	3 528 a	4 105 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	4 394 a	4 304 b
Autres (logements accessoires, surtout)	5 975 b	4 279 a
Tous les types de logement	13 896 a	12 687 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

2008-12-01

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64457_2008_A01